STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

LA PROROGA DEL BONUS PRIMA CASA UNDER 36

Pubblicato il19 Giugno 2024 di Sabatino Pizzano

L'acquisto della prima casa è un passo importante nella vita di ogni giovane, ma può essere ostacolato da costi elevati. Per agevolare questo percorso, il Governo ha introdotto il Bonus Prima Casa Under 36, un'agevolazione fiscale che consente ai giovani di età inferiore a 36 anni e con un reddito ISEE non superiore a 40.000 euro annui di beneficiare di importanti sgravi fiscali nell'acquisto della prima abitazione. Recentemente, il Decreto "Milleproroghe" 2024 ha prorogato questa misura fino al 31 dicembre 2024, introducendo alcune novità e specificità che meritano un approfondimento dettagliato. Con la circolare n. 14/E del 18/06/2024 l'Agenzia delle Entrate su tutte le informazioni necessarie per comprendere appieno la proroga del Bonus Prima Casa Under 36, analizzando i requisiti, le scadenze, le modalità di accesso e il funzionamento del credito d'imposta in caso di versamenti eccedenti effettuati prima dell'entrata in vigore della proroga.

Cos'è il Bonus Prima Casa Under 36?

Prima di addentrarci nelle novità introdotte dalla proroga, è fondamentale comprendere appieno la natura del Bonus Prima Casa Under 36. Questa agevolazione fiscale, introdotta nel 2021 con il Decreto "Sostegni-bis", mira a sostenere i giovani di età inferiore a 36 anni nell'acquisto della loro prima abitazione.

I benefici del Bonus Prima Casa Under 36 sono molteplici:

- **Esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali**: Gli acquirenti non dovranno corrispondere le imposte di registro, ipotecarie e catastali sull'atto di compravendita immobiliare.
- **Credito d'imposta pari all'IVA corrisposta**: In caso di acquisto soggetto a IVA (ad esempio, l'acquisto di un immobile da un'impresa costruttrice), gli acquirenti avranno diritto a un credito d'imposta pari all'importo dell'IVA versata.
- **Esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui**: Gli acquirenti saranno esentati dal pagamento dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio/lungo termine, tipicamente addebitata dalle banche o intermediari finanziari per l'erogazione di un mutuo.

Questi benefici fiscali rappresentano un sollievo economico significativo per i giovani che desiderano realizzare il sogno di diventare proprietari della loro prima casa.

I requisiti per accedere al Bonus Prima Casa Under 36

Per poter beneficiare del Bonus Prima Casa Under 36, i giovani acquirenti devono soddisfare alcuni requisiti specifici:

- **Età inferiore a 36 anni**: Il requisito anagrafico va verificato alla data di stipula dell'atto definitivo di acquisto. Nell'anno 2024, ad esempio, il beneficiario non deve aver compiuto 36 anni nel corso dell'anno.
- **Reddito ISEE non superiore a 40.000 euro annui**: Il requisito reddituale, basato sull'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE), deve essere soddisfatto al momento della stipula dell'atto definitivo di acquisto. Qualora il contribuente non fosse in possesso della certificazione ISEE al momento della stipula, può fornirla successivamente, purché sia in corso di validità nell'anno 2024 e riferita allo stesso nucleo familiare esistente al momento dell'atto.
- **Acquisto della "prima casa"**: Oltre ai requisiti di età e reddito, devono essere soddisfatte tutte le condizioni previste dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 per l'acquisto della "prima casa". Queste condizioni riguardano, ad esempio, l'assenza di altre proprietà immobiliari adibite ad abitazione principale nel territorio comunale in cui si effettua l'acquisto (salvo alcune eccezioni).

È importante sottolineare che il Bonus Prima Casa Under 36 può essere fruito anche in caso di acquisto di un'unica pertinenza

relativa a un immobile già acquistato con i benefici prima casa, purché sussistano tutti i requisiti richiesti. Inoltre, è possibile beneficiare dell'agevolazione anche se il preliminare d'acquisto della prima casa è stato stipulato, con contratto per persona da nominare, da un terzo.

La proroga del Bonus Prima Casa Under 36

Inizialmente, il Bonus Prima Casa Under 36 era previsto solo per gli atti stipulati entro il 31 dicembre 2023. Tuttavia, il Decreto "Milleproroghe" 2024, convertito in legge il 29 febbraio 2024, ha prorogato l'agevolazione fino al 31 dicembre 2024, introducendo alcune novità importanti.

Scadenze e modalità di accesso alla proroga

Per beneficiare della proroga del Bonus Prima Casa Under 36, è necessario rispettare le seguenti scadenze:

- **Contratto preliminare entro il 31 dicembre 2023**: Il contratto preliminare di acquisto deve essere stato sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023.
- **Atto definitivo entro il 31 dicembre 2024**: L'atto definitivo di compravendita immobiliare deve essere stipulato entro il 31 dicembre 2024.

> ***Esempio pratico:*** *Se un giovane di 30 anni ha sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della prima casa il 15 dicembre 2023, potrà beneficiare del Bonus Prima Casa Under 36 prorogato purché l'atto definitivo di compravendita venga stipulato entro il 31 dicembre 2024.*

È importante notare che la proroga si applica anche agli acquisti da cooperative edilizie da parte dei soci, purché il trasferimento della proprietà avvenga entro il 31 dicembre 2024.

Credito d'imposta per versamenti eccedenti

Una delle novità più rilevanti introdotte dal Decreto "Milleproroghe" 2024 riguarda la gestione dei versamenti eccedenti effettuati prima dell'entrata in vigore della proroga. Più specificamente, per gli atti definitivi stipulati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2024 e il 29 febbraio 2024 (data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto), gli acquirenti che hanno corrisposto le imposte agevolate ordinarie (registro al 2% o IVA al 4%), non potendo sapere che sarebbe arrivata la proroga del Bonus Prima Casa Under 36, avranno diritto a un credito d'imposta pari alle imposte versate in eccesso.

Vediamo nel dettaglio come funziona questo credito d'imposta:

1. **Dichiarazione integrativa al notaio**: Per ottenere il credito, l'acquirente deve rendere al notaio una dichiarazione integrativa manifestando la volontà di accedere al Bonus Prima Casa Under 36 e dichiarando di essere in possesso dei requisiti richiesti dalla legge.
2. **Utilizzo del credito nel 2025**: Il credito d'imposta può essere utilizzato esclusivamente nell'anno 2025 secondo le seguenti modalità:
    - In diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito.
    - In diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare

successivamente alla data dell'acquisto.
- In compensazione orizzontale, secondo le regole del D.Lgs. 241/1997 (modello F24).

> ***Esempio pratico:*** *Un giovane di 28 anni ha stipulato l'atto definitivo di acquisto della prima casa il 15 gennaio 2024, versando le imposte agevolate ordinarie (registro al 2% e ipotecarie/catastali). Dopo l'entrata in vigore della proroga, renderà al notaio una dichiarazione integrativa manifestando la volontà di accedere al Bonus Prima Casa Under 36. In questo modo, acquisirà un credito d'imposta pari alle imposte corrisposte in eccesso, che potrà utilizzare nel 2025 nelle modalità sopra descritte.*

Attenzione: È importante sottolineare che il credito d'imposta non viene riconosciuto automaticamente, ma richiede la presentazione della dichiarazione integrativa al notaio. Inoltre, in caso di mancato utilizzo del credito entro il 31 dicembre 2025, non è ammesso il rimborso delle somme versate in eccesso.

Conclusioni

La proroga del Bonus Prima Casa Under 36 rappresenta un'opportunità significativa per i giovani di età inferiore a 36 anni e con un reddito ISEE non superiore a 40.000 euro annui, consentendo loro di accedere a importanti agevolazioni fiscali nell'acquisto della prima casa fino al 31 dicembre 2024. Tuttavia, è fondamentale rispettare scrupolosamente i requisiti, le scadenze e le modalità di accesso previste dalla normativa, nonché comprendere appieno le novità introdotte dal Decreto "Milleproroghe" 2024, come il credito d'imposta per i versamenti eccedenti effettuati prima dell'entrata in vigore della proroga.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA